LE POINT EN RECHERCHE

Mai 2009 Série technique 09-102

Exigences des codes et coûts liés à l'aménagement d'appartements accessoires dans les maisons

INTRODUCTION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a commandé une étude, en 2004, pour comparer les répercussions des différentes exigences des codes du bâtiment en vigueur au Canada sur le coût et la performance relative des appartements accessoires dans les maisons. L'expression « appartement accessoire » fait référence à un deuxième logement d'une maison privée, que l'on appelle aussi « logement accessoire », « logement supplémentaire », « appartement autonome » ou « appartement secondaire ». Ces appartements, généralement aménagés dans des sous-sols, offrent du logement abordable aux locataires. Ils procurent un revenu additionnel et une plus grande sécurité aux propriétaires-occupants plus âgés qui ont de l'espace excédentaire, et ils aident les accédants à entrer sur le marché de l'habitation.

Malheureusement, nombre d'obstacles réglementaires restreignent la création d'appartements accessoires, notamment certaines exigences des codes du bâtiment et de prévention des incendies. Les codes du bâtiment établissent les exigences relatives à la nouvelle construction de ces appartements, que ce soit à l'intérieur de maisons existantes ou de maisons neuves. Les codes de prévention des incendies établissent quant à eux les exigences ayant trait aux appartements existants dans des bâtiments existants. Au fil des ans, il a été maintes fois demandé de modifier les codes du bâtiment pour ne pas freiner la création d'appartements accessoires dans les maisons. Les suites données à ces requêtes ont varié selon les autorités.

Au Canada, la réglementation sur les bâtiments et la prévention des incendies relève de la compétence des provinces et territoires, sauf dans quelques municipalités qui se sont dotées de leur propre charte. Le Conseil national de recherches du Canada

Photo : John Burrows

Figure 1 Aire de travail dans un appartement accessoire

publie des codes modèles nationaux du bâtiment et de la prévention des incendies. Toutes les provinces (à l'exception de l'Île-du-Prince-Édouard) et les territoires les adoptent ensuite intégralement; les adoptent avec modifications et invitent leurs municipalités à les adopter; ou les harmonisent dans la plus grande mesure avec leurs propres codes. La plupart des dispositions des codes sont assez uniformes, à la grandeur du pays. Toutefois, ce n'est pas le cas pour les dispositions applicables aux appartements accessoires.

Actuellement, le Code modèle national du bâtiment du Canada (CNB) ne traite pas expressément des appartements accessoires. Nombre de dispositions du CNB exigent que les maisons comprenant une résidence principale et un appartement accessoire atteignent le même niveau de

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

performance que les petits immeubles collectifs de faible hauteur. Le CNB ou les codes provinciaux et territoriaux connexes règlementent les appartements accessoires par l'entremise de la Partie 9, au moyen des critères appliqués aux duplex et aux immeubles résidentiels de faible hauteur. Ces exigences imposent des voies d'évacuation et d'issue additionnelles et sont plus rigoureuses en matière de protection contre l'incendie que celles qui s'appliquent à un logement individuel. Elles sont en vigueur dans de nombreuses parties du Canada où le CNB est adopté intégralement ou avec peu de modifications.

Certaines provinces et municipalités ont toutefois adopté des formules différentes qui favorisent l'intégration d'appartements accessoires dans le but d'augmenter le parc de logements abordables. Elles encouragent également les propriétaires-occupants de logements non conformes à les rendre plus sécuritaires. Leurs règlements autorisent souvent que les niveaux de sécurité des appartements accessoires soient semblables à ceux des logements individuels, ou ils définissent comment certaines parties d'un bâtiment existant peuvent être acceptables dans le cadre de travaux de rénovation. La création et l'utilisation des appartements accessoires dépendent beaucoup des exigences des codes en vigueur.

Plusieurs études ont montré dans quelle mesure les exigences des codes contribuent à la hausse des coûts des nouvelles constructions dans certaines compétences ou jusqu'à quel point elles empêchent effectivement l'aménagement d'un appartement accessoire dans une maison existante. Toutefois, aucune étude n'a comparé les exigences des codes dans les différentes compétences et n'a évalué les coûts et la performance des diverses formules. C'est pourquoi la SCHL a commandé une étude sur ces questions.

OBJECTIFS DE L'ÉTUDE

Ce projet poursuivait cinq objectifs :

- recenser les questions d'importance et les dispositions pertinentes du CNB qui ont des répercussions sur la construction d'appartements accessoires dans des bâtiments neufs et existants;
- recueillir des renseignements sur les exigences qui s'appliquent aux appartements accessoires dans les codes en vigueur dans les différentes compétences en 2005-2006;
- comparer les exigences des codes qui s'appliquent aux appartements accessoires en se basant sur un niveau de performance;
- comparer les exigences des codes qui s'appliquent aux appartements accessoires en se basant sur les coûts de la conformité;
- évaluer les répercussions relatives des différentes dispositions des codes du bâtiment et de la prévention des incendies qui s'appliquent aux appartements accessoires, en vue d'une meilleure harmonisation.

MÉTHODE

Examen du CNB et recensement des questions d'importance

Les consultants ont examiné les dispositions du CNB 1995 (celui qui était en vigueur dans bien des parties du Canada à ce moment-là). Ils ont porté une attention particulière aux exigences qui avaient des incidences sur les appartements accessoires aménagés dans les sous-sols, sous les combles ou dans un bâtiment jumelé à une maison. Ils n'ont évalué que les exigences qui *excèdent* celles qui s'appliquent à un logement individuel.

Par ailleurs, ils ont utilisé les nouveaux énoncés d'objectifs et d'intention du CNB 2005 pour regrouper les exigences selon les principales catégories suivantes :

- Évacuation et issue
- Séparation coupe-feu/compartimentation
- Détection d'incendie

Photo : John Burrows

Figure 2 Espace habitable d'un appartement accessoire

- Habitabilité
- Sécurité générale
- Sécurité des installations électriques
- Chauffage, conditionnement de l'air et ventilation
- Accès pour la lutte contre les incendies
- Exposition au feu

Ils ont également utilisé les énoncés d'objectifs et d'intention du CNB 2005 pour évaluer l'importance relative des exigences (voir Évaluation pondérée de la performance ci-dessous).

Comparaison du CNB avec les codes provinciaux et territoriaux

Tel que mentionné précédemment, l'Île-du-Prince-Édouard est la seule province dont le code du bâtiment n'est pas basé sur le CNB. La Colombie-Britannique est quant à elle la seule province qui a adopté une réglementation particulière pour les appartements accessoires, distincte de la réglementation applicable aux duplex et aux petits immeubles d'habitation. La Nouvelle-Écosse, l'Ontario et le Québec ont ajouté à leurs codes des dispositions qui s'appliquent aux projets de rénovation. Les autres provinces ont adopté le CNB intégralement ou en y apportant certaines modifications. Les consultants ont préparé des tableaux qui indiquent dans quelles compétences les dispositions qui touchent les appartements accessoires sont les mêmes que celles du CNB ou en quoi elles diffèrent, ou qui indiquent quels sont les codes provinciaux ou territoriaux qui ne traitent pas d'une disposition donnée du CNB.

Comparaison du CNB avec certains règlements municipaux

Un certain nombre de municipalités ont adopté des règlements applicables aux appartements accessoires. Les approches de cinq d'entre elles ont été retenues aux fins de la présente étude, à savoir : Sidney, Surrey et Vancouver, en Colombie-Britannique, ainsi que Saskatoon et Montréal. La plupart de ces municipalités ont limité la portée de leur règlementation en définissant les « appartements accessoires » en fonction de leur taille, de leur propriétaire ou du nombre d'occupants, et certaines d'entre elles exigent que le propriétaire habite dans l'un des logements. Les consultants ont préparé des tableaux qui comparent les exigences de ces municipalités avec celles du CNB.

Évaluation pondérée de la performance

Les consultants et les membres du comité directeur du projet ont attribué à chaque disposition pertinente du CNB une valeur allant de 1 (faible) à 5 (élevé), qui indique son caractère prioritaire par rapport à d'autres dispositions. Ils ont attribué des valeurs plus élevées aux exigences ayant trait à la sécurité des personnes qu'à celles qui ont trait au confort. Ils ont ensuite évalué le niveau de performance, défini comme la contribution à la santé et à la sécurité des occupants, de chaque disposition des codes provinciaux, territoriaux et municipaux, en leur attribuant une cote de 1 à 5, la cote 3 correspondant au niveau de base attribué à chaque disposition du CNB. Mises ensemble, ces deux évaluations ont fourni un niveau de performance pondérée pour chacun des points principaux. Finalement, un niveau de performance globale a été attribué pour chaque code normalisé par rapport au CNB.

Il importe de retenir que ces cotes de performance ne mesurent que la performance des exigences applicables à un appartement accessoire qui vont au-delà des exigences applicables à un logement individuel.

Estimations de coûts

Deux plans de maisons typiques (voir la figure 3) aménagées différemment ont servi à l'exercice d'estimation des coûts – l'un correspondant à l'ajout d'un appartement accessoire dans une maison existante et l'autre à l'aménagement d'un tel appartement dans une maison neuve. Dans les deux cas, on a supposé que l'appartement accessoire était aménagé en sous-sol et qu'il avait une superficie d'environ 60 m^2, était doté d'un système de chauffage par plinthes électriques et comportait des murs en béton coulé (avec une hauteur libre de 2 200 mm jusqu'à la face inférieure des solives de plancher pour la rénovation d'un bâtiment existant et de 2 400 mm dans la maison neuve). Dans la mesure du possible, les coûts des matériaux et de la main-d'œuvre ont été évalués en tenant compte des dispositions de chacun des codes. Seuls les coûts directement reliés à des exigences additionnelles des codes allant au-delà des exigences applicables à une maison unifamiliale individuelle ont été estimés (voir les figures 4 et 5). Les autres coûts, comme les coûts d'électricité, d'aménagement des cuisines et salles de bains, des appareils, du mobilier, etc., ne sont pas compris dans les estimations.

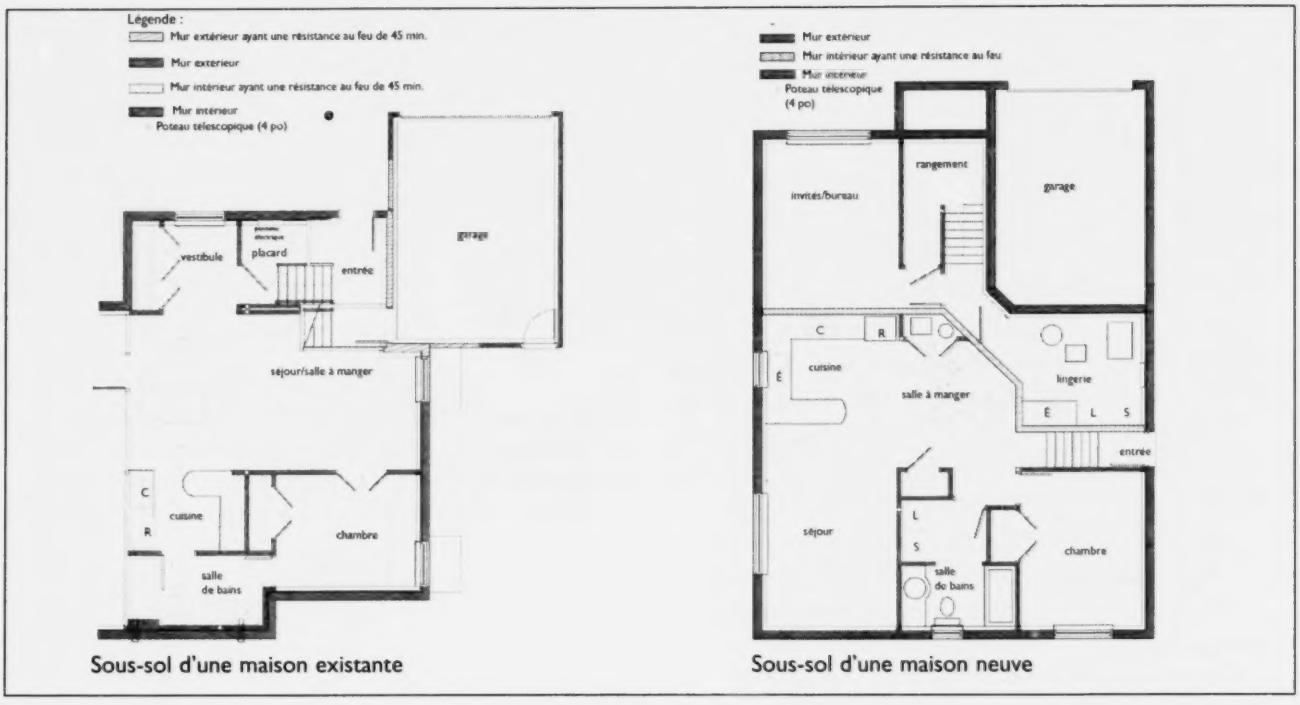

Figure 3 **Études de cas :** Plans des appartements accessoires construits dans une maison existante et dans une maison neuve, qui ont servi à comparer les exigences des codes et les coûts

L'étude a souligné que les coûts peuvent être beaucoup plus élevés dans d'autres circonstances. Par exemple, dans le cas de maisons jumelées, bien des autorités ont des exigences plus rigoureuses concernant la protection contre l'incendie des murs mitoyens (elles peuvent notamment exiger la construction d'un mur coupe-feu ou d'un mur dont le degré de résistance au feu est plus élevé). Les coûts des projets réalisés dans des maisons existantes peuvent varier considérablement, selon la construction et l'aménagement. Ils peuvent par exemple être beaucoup plus élevés s'il faut creuser le sous-sol pour que les pièces aient la hauteur minimale, s'il faut ajouter des fenêtres ou augmenter les dimensions des fenêtres existantes ou s'il faut apporter des changements structuraux pour satisfaire aux exigences en matière d'évacuation ou d'issue. Par contre, il est possible que des exemptions et des équivalences soient accordées, au cas par cas, ce qui pourrait réduire les coûts.

PRINCIPALES CONSTATATIONS

Le coût et la performance varient selon l'autorité compétente :

- Les coûts de construction des appartements accessoires étudiés (dans une maison existante et dans une maison neuve) sont plus élevés lorsque ces appartements sont régis par les exigences du CNB et des autres codes en vigueur dans les compétences qui ont adopté le CNB intégralement ou en y apportant certaines modifications.
- Les coûts et les niveaux de la performance évaluée des appartements régis par le code de l'Île-du-Prince-Édouard et les règlements de Vancouver et de Montréal semblent beaucoup moins élevés que ceux des appartements régis par d'autres autorités compétentes.
- Les coûts de construction évoluent dans le même sens que le niveau de la performance évaluée requis par une autorité compétente, bien qu'à des degrés différents.

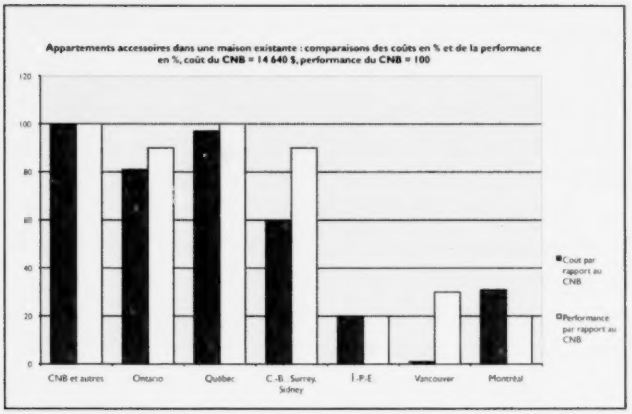

Figure 4 Appartement accessoire dans une maison existante : Comparaison du coût et de la performance (exprimés en pourcentages) attribués aux exigences du Code national du bâtiment et d'autres codes semblables; Ontario; Québec; Surrey et Sidney (C.-B.); Île-du-Prince-Édouard; Vancouver (C.-B.); et Montréal (Québec).

Certaines exigences des codes entraînent des coûts élevés pour une performance ayant obtenu une cote relativement faible. Certains assouplissements et exemptions aux exigences du code semblent entraîner des économies appréciables tout en ayant une faible incidence sur la cote de performance.

Les répercussions des approches adoptées par les différentes autorités compétentes par rapport aux exigences du code sont illustrées à la figure 6 (maison existante) et à la figure 7 (maison neuve). Les résultats sont regroupés selon les neuf questions d'importance. Dans tous les cas, la performance de la disposition du CNB a été considérée comme égale à 1.0; la performance des dispositions des autres codes varie de 0 à 2,7. La rubrique « CNB et autre » inclut les codes de la plupart des provinces et territoires qui ne font pas l'objet d'une rubrique distincte parce qu'ils sont considérés comme identiques au CNB.

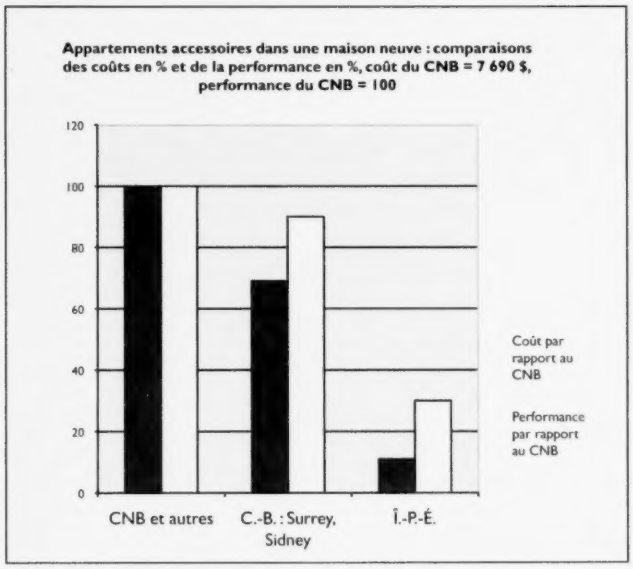

Figure 5 Appartement accessoire dans une maison neuve : Comparaison du coût et de la performance (exprimés en pourcentages) attribués aux exigences du Code national du bâtiment et d'autres codes semblables; Surrey et Sidney (Colombie-Britannique) et Île-du-Prince-Édouard.

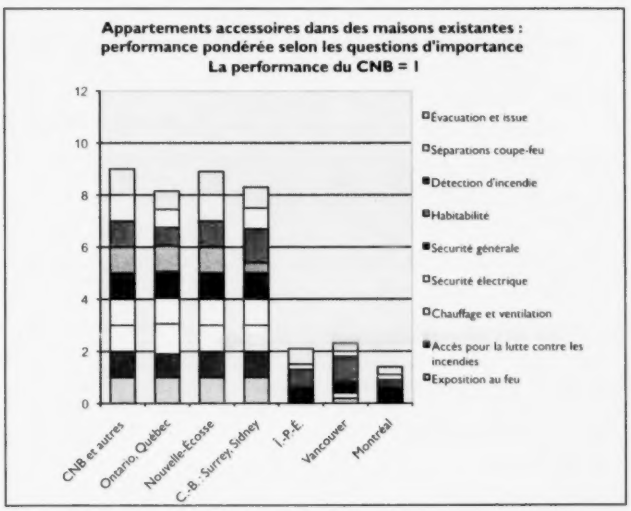

Figure 6 Appartement accessoire dans une maison existante : Comparaison des cotes de performance pondérées par point important dans le Code national du bâtiment et d'autres codes semblables; en Ontario; au Québec; en Nouvelle-Écosse; à Surrey et Sidney, Colombie-Britannique; à l'Île-du-Prince-Édouard; à Vancouver (Colombie-Britannique); et à Montréal, Québec.

[1] Bien que le CNB autorise les agents du bâtiment à accepter des solutions de rechange offrant des niveaux « équivalents » de sécurité, il ne contient aucune disposition particulière précisant sous quelles conditions et de quelle façon une construction existante peut être acceptée dans un projet de rénovation.

La figure 6 montre dans quelle mesure certaines autorités compétentes ont modifié des dispositions du CNB qui s'appliquent à un appartement accessoire dans un bâtiment existant. Bien que leurs codes du bâtiment mettent l'accent sur différentes questions d'importance, toutes les autorités compétentes ont adopté des exigences relatives à l'évacuation et aux issues, aux séparations coupe-feu, à la détection des incendies et à l'accès par le service de lutte contre les incendies. Les exigences en vigueur à l'Île-du-Prince-Édouard, à Vancouver et à Montréal sont moins rigoureuses que celles du CNB, car elles traitent le bâtiment de la même façon que s'il s'agissait d'une maison individuelle.

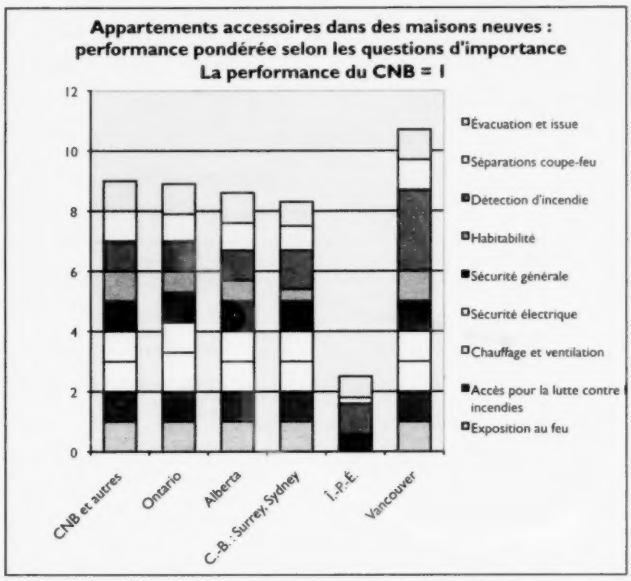

Figure 7 Appartement accessoire dans une maison neuve : Comparaison des cotes de performance pondérées par point important dans le Code national du bâtiment et d'autres codes semblables; en Ontario; au Québec; en Nouvelle-Écosse; à Surrey et Sidney, Colombie-Britannique; à l'Île-du-Prince-Édouard; à Vancouver (Colombie-Britannique); et à Montréal (Québec).

La figure 7 révèle que la performance pondérée globale des appartements accessoires créés dans des maisons neuves est comparable dans le CNB et les autres codes semblables, en Ontario, en Alberta et à Surrey et Sidney en Colombie-Britannique. La performance attribuée aux appartements accessoires de Vancouver excède celle du CNB, parce que le code de Vancouver exige l'installation d'extincteurs automatiques à eau dans toutes les nouvelles maisons. Comme l'Île-du-Prince-Édouard n'a aucun code du bâtiment, sa cote de performance a été déterminée selon les exigences du National Fire Protection Association Life Safety Code (NFPA 101)[2].

EXEMPLES DE PROJETS DE RÉNOVATIONS

L'étude a déterminé des niveaux de priorité, des coûts et des niveaux de performance pour certaines dispositions particulières du CNB qui régissent l'ajout d'un appartement accessoire dans une maison existante et les exigences équivalentes en vigueur dans d'autres compétences. Lorsqu'il est fait mention de la Colombie-Britannique dans le texte, il est fait référence aux exigences du code dans les municipalités de Surrey et Sidney. Lorsqu'il est fait mention du Québec, il est fait référence aux exigences du code qui s'appliquent aux bâtiments de plus de cinq ans. L'étude de cas présentée ci-dessous recense certaines exigences des codes et indique les coûts de conformité qui s'y rattachent pour un appartement accessoire construit dans le sous-sol d'une maison existante.

[2] L'Île-du-Prince-Édouard a adopté le National Fire Protection Association Life Safety Code (NFPA 101).

Question d'importance : évacuation et issue

Disposition 1 : Puits de lumière de fenêtre

L'article 9.7.1.4 du CNB 1995 prévoit un dégagement d'au moins 500 mm à l'avant d'une fenêtre qui ouvre sur un puits de lumière (qui peut servir à l'évacuation). Les consultants ont attribué au caractère prioritaire de cette disposition une valeur de 4 sur une échelle de 1 à 5 et ont estimé le coût d'agrandissement d'un puits de lumière à 450 $. Les exigences en vigueur au Québec et en Colombie-Britannique prévoient le dégagement additionnel du puits de lumière; c'est pourquoi les consultants ont attribué le même coût estimatif au CNB, au Québec et à la Colombie-Britannique. Les villes de Montréal et Vancouver n'ont aucune exigence équivalente.

CNB	450 $
Québec	450 $
C.-B.	450 $
Montréal	0 $
Vancouver	0 $

Disposition 2 : Sorties distinctes

L'article 9.9.9.3 du CNB 1995 exige un second moyen d'évacuation indépendant du premier si une porte de sortie donne sur un escalier d'issue desservant plusieurs logements. Les consultants ont attribué au caractère prioritaire de cette disposition une valeur de 4 sur une échelle de 1 à 5 et ont estimé le coût de conformité à 1 000 $. (Plutôt que de fournir un second moyen d'évacuation, ce projet séparerait l'aire d'issue commune pour offrir un accès direct au garage à partir du logement principal et un accès direct vers l'extérieur à partir de l'appartement accessoire.) Le Québec et la Colombie-Britannique exigent que les sorties communes comportent une séparation coupe-feu pour en faire deux sorties distinctes; c'est pourquoi les consultants ont attribué le même coût estimatif au CNB, au Québec et à la Colombie-Britannique. Les villes de Montréal et de Vancouver n'ont aucune exigence équivalente.

CNB	1 000 $
Québec	1 000 $
C.-B.	1 000 $
Montréal	0 $
Vancouver	0 $

Disposition 3 : Éclairage de secours dans les voies d'accès aux issues

L'article 9.9.11.3 du CNB 1995 exige un éclairage de secours dans les issues et les corridors utilisés par le public. Les consultants ont attribué au caractère prioritaire de cette disposition une valeur de 2 sur une échelle de 1 à 5 et ont estimé le coût de conformité à 300 $. Le Québec et la Colombie-Britannique ont des exigences équivalentes, mais pas les villes de Montréal et de Vancouver.

CNB	300 $
Québec	300 $
C.-B.	300 $
Montréal	0 $
Vancouver	0 $

Question d'importance : Séparations coupe-feu (compartimentation)

Disposition 4: Cote de résistance au feu des issues

Les paragraphes (1) et (2) de l'article 9.9.4.2 du CNB 1995 exigent que les issues soient séparées des autres logements et du garage par une séparation coupe-feu ayant une résistance au feu d'au moins 45 minutes. Les consultants ont attribué au caractère prioritaire de cette disposition une valeur de 4 sur une échelle de 1 à 5, et ont estimé le coût de conformité à 3 000 $ (murs et plafond, et 3 portes ayant une cote). Le Québec a des exigences semblables; c'est pourquoi les consultants ont attribué le même coût estimatif au CNB et au Québec. La Colombie-Britannique accepte les bâtiments existants (qui, selon les consultants, auraient généralement un degré de résistance au feu de 30 minutes). Montréal et Vancouver n'ont aucune exigence équivalente.

CNB	3 000 $
Québec	3 000 $
C.-B.	0 $
Montréal	0 $
Vancouver	0 $

Disposition 5 : Conditions aux termes desquelles la tuyauterie combustible est permise

Les paragraphes (5) et (6) de l'article 9.10.9.7 du CNB 1995 autorisent l'installation d'une tuyauterie combustible d'évacuation et de ventilation d'un côté seulement d'une séparation coupe-feu verticale et horizontale. Les consultants ont attribué au caractère prioritaire de cette disposition une valeur de 3 sur une échelle de 1 à 5 et ont estimé le coût de conformité à 200 $ (retombée de plafond ayant un degré de résistance au feu dans l'appartement accessoire). Le Québec a des exigences semblables; c'est pourquoi les consultants ont attribué le même coût estimatif au CNB et au Québec. La Colombie-Britannique permet la tuyauterie combustible des deux côtés d'une séparation coupe-feu; les consultants n'y ont donc attribué aucun coût additionnel. Montréal et Vancouver n'ont aucune exigence équivalente.

CNB	200 $
Québec	200 $
C.-B.	0 $
Montréal	0 $
Vancouver	0 $

Question d'importance : Détection d'incendie

Disposition 6 : Avertisseurs de fumée

L'article 9.10.18 du CNB 1995 exige l'installation d'avertisseurs de fumée dans chaque logement, raccordés de façon permanente à un circuit électrique et reliés électriquement de façon à tous se déclencher automatiquement dès qu'un avertisseur est déclenché. Les consultants ont attribué au caractère prioritaire de cette disposition une valeur de 5 sur une échelle de 1 à 5 et ont estimé le coût de conformité à 150 $. Le Québec a les mêmes exigences que le CNB, tout comme Vancouver. La Colombie-Britannique exige toutefois des détecteurs câblés en plus d'avertisseurs de fumée photoélectriques, dont le coût de conformité a été évalué à 300 $. Montréal autorise les avertisseurs de fumée à pile dans les bâtiments construits avant le 27 août 1985.

CNB	150 $
Québec	150 $
C.-B.	300 $
Montréal	30 $
Vancouver	300 $

Question d'importance : Habitabilité

Disposition 7 : Buanderie

L'article 9.31.4.2 du CNB 1995 exige de prévoir dans tout logement une buanderie ou un espace réservé à la buanderie qui soit facilement accessible aux occupants de tout logement. Les consultants ont attribué au caractère prioritaire de cette disposition une valeur de 2 sur une échelle de 1 à 5 et ont estimé le coût de conformité à 600 $ (pour la plomberie brute et non pas les appareils). Le Québec et la Colombie-Britannique ont des exigences semblables estimées au même coût. Montréal et Vancouver n'ont aucune exigence équivalente.

CNB	600 $
Québec	600 $
C.-B.	600 $
Montréal	0 $
Vancouver	0 $

(cette exigence a été éliminée dans le CNB 2005.)

Question d'importance : Chauffage et ventilation

Disposition 8 : le système de CVCA ne dessert qu'un seul logement

L'article 9.33.1.1 du CNB 1995 exige que les systèmes de chauffage et de conditionnement de l'air, y compris l'alimentation en air de combustion, ne desservent qu'un seul logement ou soient conformes à la partie 6. Les consultants ont attribué au caractère prioritaire de cette disposition une valeur de 3 sur une échelle de 1 à 5 et ont estimé le coût de conformité à 600 $ (chauffage électrique individuel dans l'appartement accessoire). Le Québec et la Colombie-Britannique ont des exigences semblables estimées au même coût. Montréal et Vancouver n'ont aucune exigence équivalente.

CNB	600 $
Québec	600 $
C.-B.	600 $
Montréal	0 $
Vancouver	0 $

Question d'importance : Exposition au feu

Disposition 9 : Ouvertures dans les murs extérieurs

L'article 9.10.12.4 du CNB 1995 exige que les ouvertures dans les murs extérieurs de logements adjacents soient séparées par une construction coupe-feu se situant à une distance d'au moins 1,2 m. Les consultants ont attribué au caractère prioritaire de cette disposition une valeur de 3 sur une échelle de 1 à 5 et ont estimé le coût de conformité à 300 $ (résistance au feu du mur extérieur du garage à côté de la fenêtre du séjour et de la salle à manger de l'appartement accessoire). Le Québec et la Colombie-Britannique ont des exigences semblables estimées au même coût. Montréal et Vancouver n'ont aucune exigence équivalente.

CNB	300 $
Québec	300 $
C.-B.	300 $
Montréal	0 $
Vancouver	0 $

Les consultants ont fait le total des coûts estimatifs pour se conformer à toutes les dispositions des codes qui régissent les appartements accessoires dans des bâtiments existants et qui vont au-delà des exigences applicables aux logements individuels et ils ont calculé la performance pondérée de toutes les dispositions des codes pour chacune des autorités. La figure 8 illustre que les dispositions des codes en vigueur à Surrey et à Sidney, en Colombie-Britannique, assurent une performance pondérée d'environ 90 % de la performance des exigences du CNB et ce, pour environ 60 % du coût. À Vancouver, où les extincteurs automatiques à eau sont obligatoires, la performance pondérée est d'environ 30 % celle du CNB à un coût de conformité estimé représentant 1 % du coût de conformité du CNB.

maison existante : Estimation des coûts additionnels* et

AUTORITÉ	Coûts additionnels	Performance pondérée
CNB et autres	12 640 $	1,0
Québec	12 640 $	1,0
C.-B. (Surrey et Sidney)	7 190 $	0,9
Montréal	4 530 $	0,2
Vancouver	150 $	0,3

Figure 8 Appartement accessoire dans une maison existante : Estimation des coûts additionnels* et comparaison de la performance pondérée attribuée aux dispositions du code du bâtiment qui régissent la construction de l'appartement accessoire donné en exemple dans le Code national du bâtiment et d'autres codes semblables; à Surrey et Sidney, Colombie-Britannique; à Montréal (Québec); et Vancouver (Colombie-Britannique).

*Les coûts estimés sont les coûts pour se conformer aux exigences d'un code applicables à un appartement accessoire qui vont au-delà des exigences applicables à un logement individuel.

HARMONISATION

Comme mentionné précédemment, les appartements accessoires sont un type de logements régi par des exigences de codes et de règlements qui varient considérablement dans le pays. Il a été maintes fois demandé que les exigences du CNB fassent l'objet d'un nouvel examen à la lumière des diverses approches. Ces demandes visent trois objectifs :

- produire des exigences modèles nationales techniquement étayées qui ne freineront pas la création de cette forme de logement abordable;
- offrir des niveaux de santé et sécurité comparables pour cette forme de logement, aux quatre coins du Canada;
- favoriser une plus grande harmonisation entre les divers codes du bâtiment en vigueur au Canada.

En 2007, le Comité permanent de la Partie 9 du CNB a créé un groupe de travail chargé de proposer de nouvelles exigences relatives aux appartements accessoires, en vue de les inclure dans le CNB 2010. À sa première rencontre, le groupe de travail a entendu un exposé de la SCHL sur les résultats d'études récentes, de Morrison Hershfield sur les résultats des travaux de recherche dont il est question ici, de même que de l'Alberta sur la section du code régissant les appartements accessoires qu'elle venait alors tout juste de publier[3].

En réalisant à l'avance une bonne partie du « travail minutieux » de comparaison et d'évaluation, la présente étude a permis au groupe de travail de délibérer rapidement sur les trois objectifs mentionnés ci-dessus. Les approches proposées pour satisfaire à ces objectifs ont été soumises au Comité permanent des maisons et des petits bâtiments à l'automne 2007 et les modifications proposées pour le code de 2010 ont été soumises au printemps 2008.

Les modifications proposées comprennent plusieurs assouplissements importants, quelques nouvelles approches et quelques exigences additionnelles concernant les appartements accessoires. Les modifications proposées pour le CNB 2010 touchent à la fois les nouveaux bâtiments et les rénovations, puisque le CNB ne fait pas de distinction entre ces types de construction. Le groupe de travail a pondéré les coûts et les avantages de chaque disposition du code au moment de formuler le libellé des exigences du CNB proposées pour les appartements accessoires.

Après avoir été examinées par le Comité consultatif provincial-territorial des politiques sur les codes, les modifications proposées ont été transmises à l'examen du public à l'automne de 2008. Les modifications acceptées seront incluses à la version 2010 du CNB.

RÉPERCUSSIONS SUR LE SECTEUR DE L'HABITATION

Le rapport de recherche de la SCHL intitulé « Exigences des codes et coûts liés à l'aménagement d'appartements accessoires dans les maisons » a fourni un cadre de référence pour comparer les dispositions des codes applicables aux appartements accessoires dans diverses autorités du Canada. Il a rassemblé toutes les exigences applicables à cette forme de logement incluses dans les différents codes du bâtiment en vigueur au Canada en 2005. Cette étude a servi de base sérieuse de comparaison des différentes dispositions des codes et de leurs répercussions sur les coûts du logement, ce qui a permis au groupe de travail du CNB de préparer rapidement les modifications ayant trait aux appartements accessoires proposées dans le CNB 2010. Si ces modifications sont comprises dans la prochaine édition du CNB, elles auront les répercussions suivantes sur le secteur de l'habitation au Canada :

[3] Depuis que cette étude a été réalisée, l'Alberta a revu ses exigences relatives aux appartements accessoires et a adopté certaines modifications. Les règlements applicables aux nouvelles constructions sont entrés en vigueur le 31 décembre 2007 et celles qui touchent les bâtiments existants entreront en vigueur le 31 décembre 2009.

- les agents du bâtiment, les constructeurs et les occupants bénéficieront des nouvelles exigences du code relatives aux appartements accessoires, qui sont le fruit d'un processus de consultation rigoureux auquel ont participé des spécialistes des codes, des inspecteurs en bâtiments et des concepteurs et constructeurs d'habitations;
- les exigences applicables aux appartements accessoires seront harmonisées à la grandeur du Canada une fois qu'elles auront été adoptées ou adaptées dans les codes provinciaux, territoriaux et municipaux;
- les exigences applicables aux appartements accessoires seront plus faciles à respecter que celles du CNB actuel, sans pour autant compromettre la santé et la sécurité des occupants;
- les coûts de conformité aux exigences des codes applicables aux appartements accessoires pourront être considérablement réduits, surtout dans le cas de rénovations à des bâtiments existants, ce qui fera des appartements accessoires une option de logement locatif abordable.

POUR DE PLUS AMPLES RENSEIGNEMENTS

On peut se procurer le rapport de recherche de la SCHL intitulé « Exigences des codes et coûts liés à l'aménagement d'appartements accessoires dans les maisons » auprès du Centre canadien de documentation sur l'habitation et le télécharger à partir du site Web de la SCHL : www.schl.ca

Directeur de projet de la SCHL : Barry Craig,
recherchiste principal, Politique et recherche, Logement durable

Consultants : Morrison Hershfield Limited

Directrice de projet des consultants : Judy Jeske, ing.

Recherche sur le logement à la SCHL

Aux termes de la partie IX de la ***Loi nationale sur l'habitation,*** le gouvernement du Canada verse des fonds à la SCHL afin de lui permettre de faire de la recherche sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et d'en publier et d'en diffuser les résultats.

Le présent feuillet documentaire fait partie d'une série visant à vous informer sur la nature et la portée du programme de recherche de la SCHL.

Pour consulter d'autres feuillets ***Le Point en recherche*** et pour prendre connaissance d'un large éventail de produits d'information, visitez notre site Web au

www.schl.ca

ou communiquez avec la

Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7

Téléphone : 1-800-668-2642
Télécopieur : 1-800-245-9274

©2009, Société canadienne d'hypothèques et de logement
Imprimé au Canada
Réalisation : SCH 01-06-09

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La Société canadienne d'hypothèques et de logement se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.

66477